

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11060

Besigtigelsesdato:	4. august 2011, kl. 15.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	1.
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader på læmur, som ikke er omtalt i tilstandsrapport. 2. Revner i murværk mod gade.
Klagers påstand:	Klager har den 23. maj 2011 indgivet en klage over at tilstandsrapporten, xx af 26. oktober 2009, ikke omtaler de skader, der på klagetidspunktet kan observeres på læmuren, som afgrænser gårdhaven mod syd. Under synsforretningen tilføjede ejer en klage over tilstandsrapportens beskrivelse af revner i murværket i facaden mod gaden – mod nord.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har i mail af 13. april 2011 forklaret, at muren i gårdhaven ved besigtigelsen var pæn og velholdt, henset til murens alder, og at der derfor ikke er gjort anmærkninger om skader på muren. Det er ligeledes anført, at muren af den byggesagkyndige blev betragtet som en skelmur og derfor ikke blev besigtiget fra bagsiden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr efter forudgående regnbyge.
Øvrige forhold:	Ejer udleverede et måleblad for matrikel 164b og 158, dateret januar 1982. Af målebladet fremgår, at der er sket en skelforandring mellem matrikel 164b og 158. 18 m² er overført fra matrikel 164b til matrikel 158, begge xx Bygrunde. Kortet viser, at omtalte mur herefter står i skellet mellem de to matrikler. Målebladet er bilag 9 til denne rapport.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skader på læmur, som ikke er omtalt i tilstandsrapport.	Muren er på den øverste og frie del over jordniveau opført i teglsten uden afdækning over øverste skifte, men kun afsluttet med et pudslag. Foto nr. 1. Under jordniveau, på murens sydside, skønnes muren at bestå dels af beton og dels af murværk. Der kunne konstateres afskalninger i pudslaget over den flisebeklædte bæk langs murens nederste del. Foto nr.2. Der kunne konstateres en lodret revne i den øverste del af muren ved dennes afgrænsning mod vest. Foto nr. 3. Der kunne konstateres vandrette revner i mørtelfuger i ret stort omfang på de øverste ca. 100 cm af muren i hele dens udstrækning. Foto nr. 4 og 5. På murens bagside – mod syd - kunne der konstateres omfattende nedbrydning af murværket og af en indmuret stålsøjle i murens vestlige ende. Foto nr. 6, 7 og 8. Læmuren mod øst er udført på samme måde som den omhandlede mur mod syd. Dog er der over muren en afdækning med teglsten. Foto nr. 9. Udover aldersbetingede ujævnheder fra tidligere reparationer i overfladen, er der er ikke tilsvarende tegn på nedbrydning på denne mur.
Ad 1. Konklusion:	På nuværende tidspunkt har muren mod syd en tilstand, der klart kræver behandling i en tilstandsrapport. Det gælder både for afskalningen i pudslaget, revnen i murens vestlige ende og

	revner i de langsgående fuger. Der er imidlertid gået mere end et år, samt en ret hård vinter, mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og den registrering af forholdene, der fører til klagen. Forholdene ved den oprindelige besigtigelse kan derfor have været betydelig anderledes end ved de senere besigtigelser, herunder senest ved synsforretningen. Dette synspunkt bekræftes af at klager under synsforretningen udtalte, at muren så pæn ud ved overtagelsen. Der kan således være foretaget en kosmetisk overfladebehandling af muren inden salget i efteråret 2009. Denne udbedring har i givet fald ikke involveret murens bagside, hvor skaderne er af ældre dato og af en karakter, der hindrer en varig udbedring, hvis den kun foretages på murens modsatte side. Den tidligere ejer svarer "ved ikke" til spørgsmålet, om der har været foretaget reparationer efter fugt i vægge. Denne melding må forstås således, at der ikke er foretaget reparationer i dennes ejerperiode, der er på ca. 3,5 år. Noget tyder på at dette netop er tilfældet, da den foregående tilstandsrapport, xx, af 18. januar 2006, har følgende beskrivelse af læmuren mod syd: <i>"Større revner i hjørne af læmur mod vest og udfaldne fuger og løstliggende sten øverst i læmur"</i> Beskrivelsen kan passe på den nuværende tilstand, når der tages højde for at nedbrydningen har udviklet sig yderligere over endnu to vintre. Hvis udmeldingen fra den tidligere ejer altså
--	---

	er korrekt, har den ovenfor nævnte kosmetiske udbedring også haft en alder på mindst 3,5 år ved besigtigelsen i oktober 2009. Under denne forudsætning er det usandsynligt, at de nu synlige forhold ikke har været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke forventes, at en sagkyndig bevæger sig ind på anden matrikel for at besigtige en mur i skel. Det er imidlertid en fejl, at der ikke i rapporten er gjort opmærksom på, at læmurens bagside ikke er besigtiget, med henvisning til murens placering i skel og deraf følgende utilgængelighed. En sådan begrænsning i besigtigelsen burde være oplyst, da muren godt kunne være inspiceret på bagsiden fra nabogrunden eller delvis besigtiget fra en stige sat op i gårdhaven på matriklen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af forholdene, til en tilstand der er forventelig på en mur af den givne konstruktion og alder, kan ske ved at fjerne løst puds på begge sider af muren, fortage en pudsreparation med efterfølgende maling, samt forsyne væggen med en vandafvisende afdækning, for eksempel en række tagsten, som det er tilfældet på muren mod øst. En sådan udbedring skønnes at koste ca. 30.000 kr. inklusive moms.
Ad 1. Forbedringer:	I den anførte pris på 30.000 kr. vedrører ca. 5.000 kr. en afdækning, der ikke findes på den nuværende konstruktion og derfor må betragtes som en forbedring. De resterende 25.000 kr. skønnes at bringe muren i en tilstand, der er forventeligt for en mur af den aktuelle udførelse og alder. Udføres den af Murermester xx og xx

	foreslåede nyopførelse af muren til en samlet pris på ca. 70.000 kr. inklusive moms, bilag nr. 4 til denne rapport, anses de 25.000 kr. heraf at medgå til en udbedring, medens de resterende 45.000 kr. anses for at være en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Revner i murværk mod gade.	Der kan konstateres flere revner i murværket i facaden mod gaden. Revnerne findes både i murværket udfor den forsænkede kælder samt udfor stueetagen. Foto nr. 10, 11 og 12.
Ad 2. Konklusion:	Den sagkyndige har beskrevet forholdene i murværket på bygningens nordside således: <i>"Der er enkelte revner i facade mod nord"</i> og i en note tilføjet: <i>"Revner af denne type har en tendens til at komme igen efter reparation".</i> Skønsmanden finder, at denne beskrivelse, suppleret med karakteren K2, er dækkende for murens tilstand.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.